

CASO PRÁCTICO - ANÁLISIS DE RIESGO Y DEBIDA DILIGENCIA - SECTOR INMOBILIARIO – EMPRESAS CONSTRUCTORAS

NOTA: El caso presentado es completamente ficticio. Los nombres de las personas mencionadas son inventados, y cualquier semejanza con hechos o personas reales es pura coincidencia.

1. OPERACIÓN

Se presenta ante su oficina María Laura Rodríguez en su calidad de Presidente de la Sociedad Anónima Simplificada Pérez SAS, quien le manifiesta su interés en construir un edificio de 2 plantas y en cada planta 2 unidades de propiedad horizontal, el mismo se construirá en el terreno baldío que es propiedad de la sociedad Pérez SAS, dicho inmueble se ubica en la calle Yaro N° 1320, padrón N° 1000 del departamento de Montevideo.

Presupuesta efectuado por la empresa constructora U\$S 600.000.

2. ANÁLISIS DE RIESGO DE LA OPERACIÓN

2.1. Cuestiones Preliminares

Para evaluar los riesgos de la operación, se deben considerar las disposiciones del inciso 2° del artículo 17 de la **Ley N° 19.574** y el artículo 13 del **Decreto N° 379/018**, que constituyen las bases normativas para un análisis adecuado.

Inciso 2° del artículo 17 de la Ley N° 19.574: *“La circunstancia de que la operación o actividad se realice utilizando medios de pago electrónicos, tales como transferencias bancarias u otros instrumentos de pago emitidos por instituciones de intermediación financiera, o de los que estas fueran obligadas al pago, o valores de los que estas fueran depositarias, no exime a los sujetos obligados no financieros, designados por el artículo 13 de la presente ley, de la aplicación de los procedimientos de debida diligencia, pero considerando el menor riesgo de lavado de activos o financiamiento del terrorismo que esos casos suponen, y tratándose de clientes residentes y no residentes que provengan de países que cumplen con los estándares internacionales en materia de prevención y lucha contra el lavado de activos y la financiación del terrorismo, dichos procedimientos podrán consistir en la aplicación de medidas simplificadas de debida diligencia. Lo anterior no será aplicable cuando se trate de las situaciones previstas en los artículos 20 y 22 de la presente ley y los artículos 13, 14, 42, 46 y 89 del Decreto N° 379/2018, de 12 de*

noviembre de 2018, que la reglamenta, extremos en los cuales se deberán aplicar las medidas de debida diligencia intensificadas”.

Artículo 13 del Decreto N° 379/018: *“Debida diligencia intensificada. Se deberán tomar medidas de debida diligencia intensificada de acuerdo a lo previsto en el capítulo correspondiente a cada sector, para las categorías de clientes, relaciones comerciales u operaciones de mayor riesgo, tales como:*

A) *Relaciones comerciales y operaciones con clientes no residentes que provengan de países que no son miembros del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) o de alguno de los grupos regionales de similar naturaleza tales como: Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (Gafilat), Grupo de Acción Financiera del Caribe (Gafic), Grupo de prevención del blanqueo de capitales de África del Sur y del Este (Menafatf) y Grupo Asia/Pacífico en materia de Blanqueo de Capitales (APG); o de países que estén siendo objeto de medidas especiales por parte de estos grupos por no aplicar las recomendaciones del GAFI o no aplicarlas suficientemente.*

B) *Relaciones comerciales y operaciones con clientes no residentes que provengan de países sujetos a sanciones o contramedidas financieras emitidas por organismos como el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas.*

C) Relaciones comerciales y operaciones con personas físicas o jurídicas residentes, domiciliadas, constituidas o ubicadas en países, jurisdicciones o regímenes especiales de baja o nula tributación, de acuerdo con la lista que emite la Dirección General Impositiva.

D) Operaciones que no impliquen la presencia física de las partes o de quienes los representen.

E) Utilización de tecnologías nuevas o en desarrollo que favorezcan el anonimato en las transacciones.

F) Personas políticamente expuestas, su cónyuge, concubino y sus parientes por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado, así como los asociados cercanos a ellas cuando estos sean de público conocimiento y quienes realicen operaciones en su nombre.

G) Negocios en que se utilizan cuantías elevadas de efectivo.

H) Personas jurídicas con acciones al portador, en caso que existan dificultades para identificar el beneficiario final a través de información incluida en un Registro Oficial.

I) Los fideicomisos cuya estructura aparente ser inusual o excesivamente compleja, para determinar su estructura de control y sus beneficiarios finales.

J) Relaciones comerciales que se realizan en circunstancias inusuales conforme a los usos y costumbres de la respectiva actividad.

K) Otras situaciones que conforme al análisis de riesgos elaborado por el sujeto obligado, resulten ser de mayor riesgo y por tanto requieran la aplicación de medidas de debida diligencia intensificada”.

Asimismo, se deberá tener siempre presente lo previsto en los artículos 14 y siguientes de la Ley N° 19.574 y el artículo 10 y siguientes del Decreto N° 379/018, siendo fundamental la lectura de dichas normas para efectuar un buen análisis de riesgo de la operación en la que se está interviniendo.

Del mismo modo, debe ser analizado lo dispuesto en el Capítulo IV – Sector Inmobiliario (artículos 29 al 38) del decreto N° 379/018, que tratan de la debida diligencia a realizar al cliente respecto al Sector Inmobiliario, disposiciones aplicables al Sujeto Obligado en análisis.

En virtud de lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 17 de la Ley N° 19.574, una primera pregunta clave que le tienen que realizar a su cliente es la siguiente:

● **¿Cómo se va a integrar el precio de la operación?**

Siguiendo con el caso ficticio planteado, objeto de este taller, su cliente les manifiesta que los fondos que se van a invertir para efectuar la obra proyectada, surgirán de la cuenta bancaria de la cual dicha sociedad es titular en el Banco República y que resultaron de la venta del inmueble

padrón N° 123 ubicado en la 2ª sección catastral del departamento de Durazno por un precio de U\$D 550.000 y la suma de U\$D 50.000 en efectivo, que la presidente de la SAS, María Laura Rodríguez, tiene en su domicilio, en una caja fuerte y que dicho dinero proviene del ahorro personal de la misma en su desempeño como gerente general de Recursos Humanos en la firma Montes del Olivo S.A., y fue producto de los últimos dos aguinaldo que la misma cobró de la empresa antes referida.

- **¿Dónde está la Sociedad constituida y dónde está ubicado el domicilio de la misma?**

Se nos informa que se constituyó en Montevideo y su domicilio se ubica en igual departamento, al igual que sus socios.

- **¿Quién es el titular del capital accionario de Pérez SAS?**

Se nos informa que el 99% del capital accionario le pertenece a la presidente, María Laura Rodríguez y el 1% restante le pertenece a su hermano, Juan Rodríguez.

A partir de estos datos, ¿qué valoraciones preliminares pueden realizar Uds.?

En virtud de lo dispuesto por el inciso 2° del artículo 17 de la Ley N° 19.574, si el pago se efectuará en su totalidad mediante transferencia bancaria, se estaría, en principio, en condiciones de aplicar la presunción simple de riesgo bajo prevista por el inciso 2° del artículo 17 de la Ley N° 19.574, aplicando por ende procedimiento de

debida diligencia simplificada (salvo que existiere algún otro elemento que haga aumentar el riesgo o que se den algunas de las hipótesis previstas en el artículo 13 del Decreto N° 379/018).

En este caso puntual hay que tomar en cuenta el inciso 1 del artículo 35 del Decreto 379/018, donde indica que en caso de aportarse dinero en efectivo y no importando el monto que se maneje, se debe realizar una debida diligencia intensificada, sin perjuicio de otros factores que puedan intensificar o no la debida diligencia, en este caso puntual solo por el hecho de aportar una suma de dinero en efectivo, el sujeto obligado no financiero, en este caso la constructora, debe intensificar la debida diligencia.

¿A quién se le deberá realizar la debida diligencia?

Se le deberá realizar la debida diligencia a su cliente, la sociedad Anónima Simplificada Pérez SAS, ya que es bajo su orden que se va a construir el edificio en un padrón de su propiedad, y a la presidente Sra. María Laura Rodríguez. Ello por dos razones, primero, por ser aportante de fondos y segundo, por ser la titular de más del 15% del paquete accionario de la sociedad Pérez SAS, de acuerdo al artículo 11 del decreto 379/018, no así al hermano Juan Rodríguez ya que el mismo cuenta con un porcentaje inferior al 15% del paquete accionario.

Tener en cuenta, que si bien no se presenta en la operación analizada ninguna de las hipótesis previstas en el artículo 13 del Decreto N° 379/08, si se presenta la hipótesis planteada en el inc. 1 del artículo 35 del decreto 379/018, lo que provoca que la presunción simple de riesgo bajo caiga y se deba aplicar una debida diligencia intensificada.

En este sentido, se deberá tener en cuenta que el hecho que surja alguna de las hipótesis, ya sea del art. 13 del Decreto o en este caso y para el sujeto obligado constructora el inc. 1 del art. 35 del Decreto, como es el caso antes referido, HACE QUE TODA LA OPERACIÓN DEVENGA EN RIESGO ALTO, con lo cual se deberá aplicar una debida diligencia intensificada a TODOS los clientes en la operación, en virtud de lo que se viene de analizar.

2.2. Minuta del Análisis de riesgo de la contratación por parte de la sociedad anónima simplificada Pérez SAS para la construcción de un edificio en el padrón de Montevideo N° 1000.

Se trata de la contratación para la realización de una obra de construcción en un padrón ubicado en Montevideo N° 1000, la obra consiste en un edificio de dos plantas y dos apartamentos por planta, totalizando 4 unidades de propiedad horizontal, siendo el cliente una sociedad anónima simplificada, Pérez SAS y el dinero que

se va a aportar resulta de ingresos de la sociedad por la venta de un inmueble ubicado en el Departamento de Durazno, por U\$D 550.00 y otra parte fue obtenido por la presidente de dicha SAS de su trabajo como dependiente de una empresa, U\$D 50.000, siendo además titular del 99% del capital accionario de la SAS.

El precio de la obra será abonado mediante transferencia bancaria desde la cuenta del Banco República, cuyo titular es la Sociedad Anónima y la suma de U\$S 50.000 en efectivo provenientes del ahorro personal de la presidente.

En virtud de lo manifestado en el párrafo anterior, y en aplicación de lo dispuesto por el inc. 1 del artículo 35 del Decreto 379/018, se trata de una operación de riesgo alto y por lo tanto se debe aplicar una debida diligencia intensificada.

Se le realiza la debida diligencia intensificada a la sociedad anónima Pérez SAS, propietaria del inmueble la cual contrata los servicios de la empresa constructora y a la presidente de dicha sociedad por ser aportante de fondos en efectivo (U\$D 50.000) y beneficiario final por ser titular de más del 15% del paquete accionario de Pérez SAS, el cliente.

Por todo lo expuesto, se puede concluir que se trata de una operación de riesgo alto y que por lo tanto se deberá realizar una debida diligencia intensificada en esta operación.

3. DEBIDA DILIGENCIA DEL CLIENTE

Se deberá realizar la debida diligencia del cliente Pérez SAS y a María Laura Rodríguez por ser beneficiaria final y aportante de fondos.

Para ello es conveniente, aunque no es obligatorio, utilizar los formularios de debida diligencia del cliente, como por ejemplo los elaborados por Senaclaft.

Para el caso concreto anteriormente analizado, en donde debemos realizar la debida diligencia intensificada de una persona física y una persona jurídica, se deberían utilizar los formularios específicos.

3.1. DOCUMENTACIÓN A AGREGAR PERSONAS FÍSICAS Y JURÍDICAS.

- **Fotocopia de cédula de identidad** de María Laura Rodríguez.
- **Estatutos de la Sociedad Anónima Simplificada y declaración presentada ante el Banco Central (Ley 18930 y 19484)**, de donde surgen entre otros datos los socios accionistas y los beneficiarios finales.
- **Declaración jurada de regularidad fiscal** y/o Copia de las declaraciones juradas presentadas ante la administración tributaria o certificado único expedido por la administración tributaria (Resolución Senaclaft N° 272/2024), etc., tanto por la sociedad como por la persona física.

- **Búsquedas en Lista del Consejo de Seguridad de Naciones Unidas** por: María Laura Rodríguez y Pérez SAS.
- **Búsquedas en fuentes públicas o privadas** (p. ej. Google) por: María Laura Rodríguez y Pérez SAS.
- **Búsquedas en Lista PEP** elaborada por Senaclaft por: María Laura Rodríguez.

* Tener en cuenta que todas las búsquedas deben ser realizadas previamente al otorgamiento del negocio, en fecha cercana al mismo, debiendo contar el documento respaldante con la fecha en que se realizaron. Principio de Oportunidad recogido en el artículo 8 del Decreto N° 379/018

- **Origen de fondos utilizados en la operación.** Copia de la Compraventa del inmueble padrón 123 ubicado en la 2ª. Sección Catastral del Departamento de Durazno, así como copia del depósito realizado y recibos de aguinaldo de la señora María Laura Rodríguez o historia laboral donde conste los ingresos percibidos que acredite el origen de fondos de la presente operación.
- **Aportar la documentación respaldante del medio de pago utilizado** (comprobante de la transferencia, letra, etc.).

4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS DE INTERÉS

- Artículo 35. Umbral para la debida diligencia intensificada. Sin perjuicio de la debida diligencia intensificada que corresponda realizar de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 de este decreto, los sujetos obligados señalados en el presente capítulo, deberán intensificar los procedimientos de debida diligencia de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, cuando la operación se realice en efectivo, cualquiera sea el monto de la misma, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 9° del Decreto N° 351/017, de 19 de diciembre de 2017, y para transacciones que se realicen utilizando instrumentos bancarios cuando el monto de la operación sea superior a USD 300.000 (trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en otras monedas.

- En relación a la primera parte de este artículo, la Senaclaft considera que si el precio se paga en todo o en parte se considerará la operación de riesgo alto y se deberán intensificar los procedimientos de debida diligencia.

En relación a la última parte de este artículo, cuando la transacción está bancarizada y es por un monto mayor a U\$S 300.000, que dice que se deberán intensificar los procedimientos de debida diligencia, se considera que ha quedado tácitamente derogado por lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley N° 19.574,

incorporado por el artículo 225 de la Ley N° 19.889 (LUC), ya que norma de superior jerarquía que entra en contradicción con norma de inferior jerarquía anterior, deroga tácitamente a esta última.